

ABC

Brf Viktoriagatan 5

Brf Viktoriagatan 5

ABC	6
Arbetsdagar	6
Avfall	6
Avgifter	6
Badrum	6
Balkonger	6
Bankgiro	6
Bastu	6
Barnvagnar	7
Bostadspärm	7
Brandskydd	7
Brandvarnare	7
Bredband	7
Bredband2	7
Brevlåda	8
ComHem	8
Container	8
Cykelparkering	8
Cykelrum	8
Deklaration	8
Djur	8
Dörrar	8
Ekonomisk förvaltare	8
El	9
Elektronikavfall	9
Energideklaration	9
Facebookgrupp	9
Fastighetsbeteckning	9
Felanmälan	9
Flaggstång	9
Fjärrvärme	10
Fönster	10
Föreningslokal	10
Föreningsstämma	10
Förmögenhetsvärde	10
Försäkring	10

Brf Viktoriagatan 5

Garage	10
Gemensamma utrymmen	10
Grill	11
Grind	11
Grovsopor	11
Gräsklippning	11
Handdukstork	11
Hemsida	11
Hobbyrum	11
Hyra	12
Information	12
Introduktion för nya medlemmar	12
Julgran	12
Kabel-TV	12
Kontaktuppgifter	12
Korg för matavfallspåsar	12
Lokalhyresgäster	13
Lägenhetsförteckning	13
Lägenhetsnummer	13
Lägenhetsregister	13
Mangelrum	13
Matavfall	13
Matkällare	14
Mattpiskning	14
Medlemsförteckning	14
Motioner	14
Mäklarbild	14
Namnskylt	14
Nattro	14
Nyckelskåpet	14
Nyckel till Nedre hobbyrummet	14
Nycklar till motorvärmarruttag	15
Obehöriga i fastigheten	15
Ohyra	15
Ombyggnad	15
Ordningsregler	15
Organisationsnummer	15
OVK	15

Brf Viktoriagatan 5

<u>Pantsättning av lägenhet</u>	16
<u>Parkering allmänt</u>	16
<u>Parkering (besöks-/gästparkering)</u>	16
<u>Parkering utmed Viktoriagatan / Broddgatan</u>	16
<u>Partytält</u>	16
<u>Plusgiro</u>	16
<u>Portar</u>	17
<u>Portvakt</u>	17
<u>Prisbasbelopp</u>	17
<u>Påsar för matavfall</u>	17
<u>Redskap</u>	17
<u>Reservnycklar</u>	17
<u>Returpappershantering</u>	17
<u>SBA, Systematiskt BrandskyddsArbete</u>	17
<u>Skyddsrum</u>	18
<u>Snöröjning</u>	18
<u>Sophantering</u>	18
<u>Sotning</u>	18
<u>Stadgar</u>	18
<u>Styrelsen</u>	18
<u>Städning av källargångar</u>	19
<u>Städning av parkeringsplatser</u>	19
<u>Teknisk förvaltning</u>	19
<u>TELE2</u>	19
<u>Tomt</u>	19
<u>Torkrum</u>	19
<u>Trappstädning</u>	19
<u>Trädgård</u>	20
<u>Trädgårdsgrupp</u>	20
<u>TV</u>	20
<u>Tvättstuga</u>	20
<u>Utföra arbete i föreningen</u>	20
<u>Uthyrning i andra hand</u>	20
<u>Uthyrningslokaler</u>	20
<u>Utomhusantenn</u>	20
<u>Varmvatten</u>	21
<u>Vice värd</u>	21
<u>Vindsutrymme</u>	21

Brf Viktoriagatan 5

<u>Ventilation</u>	<u>21</u>
<u>VVS installationer i lägenheter</u>	<u>21</u>
<u>Värme</u>	<u>21</u>
<u>Årsavgift</u>	<u>22</u>
<u>Årsmöte</u>	<u>22</u>
<u>Årsredovisning</u>	<u>22</u>
<u>Öppna spisar</u>	<u>22</u>
<u>Överlåtelseavgift</u>	<u>22</u>
<u>Övernattningsmöjlighet</u>	<u>22</u>

Brf Viktoriagatan 5

ABC

Syftar på denna skrift, "A, B, C, ...". Den finns alltid att hämta på föreningens hemsida. Den delas också ut i pappersform, när något väsentligt förändrats.

Arbetsdagar

Föreningen har två arbetsdagar per år, en på våren och en på hösten. Medlemmarna förväntas vara med på minst en av dessa. Den som har förhinder kan kontakta styrelsen och få uppgifter att utföra vid annat tillfälle.

Avfall

Se "Matavfall", "Elektronikavfall", "Grovsopor", "Returpappershantering" eller "Sophantering".

Avgifter

Årsavgifterna faktureras medlemmarna via vår ekonomiska förvaltare genom en avi varje månad. Avin tar även upp andra avgifter medlemmen ska betala till föreningen, som parkeringsplats exempelvis. Avgiften för nästkommande månad skall vara betald senast den sista i månaden innan den gäller.

Se även "Årsavgift", "Överlåtelseavgift" och "Pantsättningsavgift".

Badrum

För att undvika kostsamma renoveringar av badrummen är det viktigt att man som medlem håller en viss kontroll på miljön där. Se till att det är väl ventilerat, håll avloppsbrunnen ren, se till att det inte samlas fukt på golvet i onödan. Tänk på att det samlas fukt under täta plastmattor. Se även "VVS installationer i lägenheter".

Balkonger

Alla lägenheter har en egen balkong, med ett undantag. Enligt föreningens ordningsregler skall de balkongskydd som sätts upp, ha en för fastigheten enhetlig färgsättning. Färgen betecknas i NCS-systemet 7020-B90G. Det finns ett dokument uppsatt vid tvättstugan, som beskriver fler nummer i olika system, samt hur man kan få tag i rätt sorts balkongskydd. Föreningen ser till att balkongräckena målas med jämna mellanrum. Kom ihåg att balkongerna måste skottas rena från snö, vintertid.

Bankgiro

Föreningen har ett bankgirokonto med nummer 635-1944 Brf Viktoriagatan 5.

Bastu

Föreningen har en bastu i huset på Broddgatan. Bokning sker på en tavla utanför bastun. Följ anvisningarna för bastuaggregatet noga. Städa efter er när ni lämnar bastun. I det utrymmet finns också en tvättmaskin och torktumlare som kan bokas samma dag. Se även "Nyckelskåpet".

Brf Viktoriagatan 5

Barnvagnar

Cykelrummen är avsedda för förvaring av cyklar och barnvagnar. Det är ej tillåtet att placera dem i entré, trapphus eller källargångar.

Bostadspärm

Bostadspärmen som fanns tidigare i varje lägenhet är avvecklad. Informationen som fanns i pärmen finns på föreningens hemsida.
<https://www.brf-viktoriagatan5.se/arkiv.htm>

Brandskydd

Se "SBA", Systematiskt BrandskyddsArbete.

Brandvarnare

Föreningen har låtit montera brandvarnare i samtliga lägenheter, på vindarna och i de större uthyrningslokalerna. Föreningen är ansvarig för brandvarnarna i uthyrnings-lokalerna och i de gemensamma utrymmena. Medlemmarna svarar för skötsel och underhåll av de brandvarnare som finns i resp. lägenhet.

Bredband

Föreningens lägenheter är gruppanslutna till ett fibernät för bredband, och kostnaden för det ingår i avgiften till föreningen. De som f.n. levererar tjänsten är Bredband2. Bredbandsanslutningen är via ett fibernät med sk. CAT6-kabel till lägenheterna, och hastigheten är upp till 1000/1000 Mbit/s. Vill man av någon anledning ansluta sig till bredband på annat sätt, får man ordna det själv. Föreningen har anslutning till TELE2 via kabel-TV-uttaget, och de kan leverera bredband där, dock får medlemmen själv betala avgifterna i det fallet. Se även "Kabel-TV", "Bredband2" och "TV".

Bredband2

Leverantör av bredbandstjänsten. Tider för support samt kontaktuppgifter är:

Telefon: 0770-811 000

Helgfria vardagar: 09:00 – 18:00

Helger: 10:00 – 14:00

Mail: helpdesk@bredband2.se

Det går även att felanmäla via webben, där går det att följa felsökningsguiden som går igenom vad man kan göra som oftast brukar lösa problemen på egen hand. Via webben går det även att kontakta dem om man har andra mer generella frågor eller funderingar. Det går även att se över aktiva driftstörningar därifrån med.

Länkar ↓

Felsökningsguiden: <https://www.bredband2.com/privat/kundservice/felsokningsguide/>

Skicka meddelande: <https://www.bredband2.com/privat/kundservice/kontakta-oss/>

Driftinformation: <https://www.bredband2.com/privat/kundservice/driftinformation/>

Brf Viktoriagatan 5

Se även "Bredband" och "TV".

Brevlåda

Föreningen har en brevlåda placerad i entrén på Viktoriagatan 5. Där kan man lämna meddelanden till föreningen. Det är den som menas när föreningen ibland önskar få tillbaka svar på en del enkäter m.m.

ComHem

Numera TELE2, Se "Bredband", "Kabel-TV".

Container

På arbetsdagarna (vår/höst) tar vi normalt hem en container, där medlemmarna kan kasta grovsopor i mån av plats, efter det att avfallet från arbetsdagen lagts i containern.

Cykelparkering

Det finns flera ställen runt fastigheten där det finns möjlighet att parkera cyklarna i därför uppställda cykelställ. Det är inte tillåtet att parkera cyklarna utför portarna, eller låsa fast cyklarna i räcken avsedda för andra ändamål än cyklar.

Cykelrum

Det finns ett på Viktoriagatan och ett på Broddgatan i källaren. Avsett för cyklar och barnvagnar. I förrummet till cykelrummet på Viktoriagatan finns utrustning för snöröjning, och i förrummet på Broddgatan finns utrustning för gräsklippning. Se också "Skyddsrum".

Deklaration

Skyldigheten att deklarerera bostadsrättens förmögenhetsvärde har upphört. Se även "Förmögenhetsvärde".

Djur

Om man har husdjur ska man se till att de inte förorenar på föreningens mark.

Dörrar

Samtliga lägenheter är försedda med säkerhetsdörrar.

Ekonomisk förvaltare

Föreningen har en ekonomisk förvaltare som f.n. heter Simpleko AB. De skickar ut avier varje månad till medlemmarna, på de avgifter man ska betala till föreningen. Medlemmarna kan själva bestämma hur man vill att avierna levereras. Anvisningar hur man gör det finns på resp. avi.

Brf Viktoriagatan 5

El

Leverantör är Vattenfall Sveanät. Mätaren och huvudsäkringar för lägenheterna finns placerade innanför den låsta lucka som finns på varje våningsplan i trapphusen. Mätarna är av den typ som kan fjärravläsas. För att läsa av mätaren manuellt eller för att byta säkringen, kontakta föreningen. Säkringen är normalt på 25 Ampere. Normalt är spänningen enfas 230 Volt, men i en del lägenheter har man installerat trefas 400 Volt, då är säkringarna 3 st. och oftast på 16 Ampere. Viktigt att veta om man har enfas eller trefas när man köper ny elektrisk utrustning som spis bl.a.

Elektronikavfall

Elektronikavfall (allt som är anslutet med en elsladd eller innehåller ett batteri), får inte kastas i hushållssoporna. Denna typ av avfall tas emot vid kommunens återvinningscentral. Kommunen erbjuder mobila återvinningscentral samt miljöstation. Mer information om när de befinner sig i närheten finns här:

<https://www.solna.se/bygga-bo--miljo/avfall-och-atervinning/mobil-atervinningscentral-och-mobil-miljostation>

Se även "Grovopor".

Energideklaration

Alla flerbostadshus ska vara energideklarerade. Det finns anslaget en deklARATION i varje entré som visar hur energieffektiv fastigheten är i förhållande till liknande fastigheter. Styrelsen har mer detaljerad information om energideklARATIONEN för intresserade. EnergideklARATIONEN ska förnyas vart 10:e år. Det gjordes senast 2018.

Facebookgrupp

Det finns en Facebookgrupp som en medlem i föreningen skapat. Den heter: "Vi som bor på Broddgatan och Viktoriagatan". Länk till gruppen ser ut så här:

<https://www.facebook.com/groups/285723201892153/>

Sidan är ett komplement till den information du får från föreningen.

Fastighetsbeteckning

Beteckningen på vår fastighet är Nordan 26.

Felanmälan

Se "Teknisk förvaltning". Felanmälan som inte är av teknisk natur, görs till styrelsen.

Flaggstång

En flaggstång finns på gården. Föreningen har ingen flaggmästare, utan det är upp till medlemmarna om det ska flaggas på officiella flaggdagar och vid särskilda högtider inom föreningen. Flaggan finns förvarad i förråd nr 3 i källargången vid Viktoriagatan 3. Nyckel

Brf Viktoriagatan 5

till förråd nr 3 finns i nyckelskåpet vid tvättstugan. Anvisningar finns anslagna utanför tvättstugan.

Fjärrvärme

Se "Värme".

Fönster

Underhållet av lägenhetens fönster är en av de skyldigheter man har som bostadsrättshavare. Föreningen står dock för målning utvändigt (för att få samma nyans på alla fönster). Bostadsrättshavaren måste dock anmäla om det exempelvis saknas kitt, om man inte själv kan komplettera sådana skador mellan målningstillfällena (c:a var 7-8 år). Det är mycket viktigt att man sköter om underhållet av sina fönster.

Föreningslokal

Se "Gemensamma utrymmen".

Föreningsstämma

Föreningsstämma är vad som i dagligt tal kallas årsmötet. Möte där nya funktionärer (styrelse) m.fl. väljs. Avgående styrelse ger en presentation av verksamheten och det ekonomiska läget för året som gått samt budget för det nya året. Enligt stadgarna ska stämman hållas senast 30 juni varje år.

Förmögenhetsvärde

Förmögenhetsvärdet är föreningens tillgångar, minus skulder fördelat på alla lägenheter, efter andelstalen. Det togs tidigare fram varje år och delades ut till medlemmarna. Sedan förmögenhetsskatten slopats, finns inget krav på att föreningen generellt ska dela ut det. Värdet tas fortfarande fram och finns noterat i lägenhetsförteckningen. Se även "Deklaration".

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Det inkluderar inte medlemmars lösöre eller åtaganden, utan varje medlem måste själv ta ställning till vilket försäkringsskydd man vill ha och teckna dessa försäkringar. Ett bostadsrättstillägg, som är en form av ansvarsförsäkring, är ett viktigt tillägg till hemförsäkringen för medlemmar i en bostadsrättsförening.

Garage

Föreningen disponerar ett garage med plats för två och ett med plats för fyra bilar. Hyrs ut till medlemmar i mån av plats. O.B.S. att det alltid finns väntelistor på garageplatserna. En av platserna i tvåbilsgaraget är taget i anspråk för vinterförvaring av utemöblerna bl.a.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en lokal i källaren på Broddgatan som kallas Föreningslokalen, med ett antal bord och stolar samt ett pingisbord, och ett hobbyrum i nedre källarplanet för mer

Brf Viktoriagatan 5

“krävande” hobbyverksamhet (slipning, målning m.m.) samt en bastuanläggning i källarplanet på Broddgatan. Föreningslokalen och bastun bokas genom att man antecknar sig på en lista utanför resp. lokal. För Nedre hobbyrummet gäller först till kvarn. Se även “Nyckelskåpet” och “Nyckel till Nedre hobbyrummet”.

Grill

Det finns en fast utomhusgrill samt en klotgrill i trädgården, placerad några meter till höger om flaggstången, i anslutning till slänten. Grillgaller och plåt för kol/briketter finns i det gamla sopnedkastutrymmet i källargången vid Broddgatan 1. Grillarna kan användas av den som vill. Har man större sammankomster och vill boka en grill en speciell dag, kan man sätta upp en lapp vid nämnda utrymme. Rengör utrustningen innan ni ställer tillbaka den. Medlemmarna håller själva med kol och tändvätska.

Det finns en grillstartare, som kan fyllas med grillkol och tändas med hjälp av papper eller annat. Den är att föredra framför att använda tändvätska.

- *Ställ grillstartaren på ett värmetåligt underlag, t.ex. grillens kolgaller.
- *Fyll grillstartaren med grillkol/-briketter.
- *Knyckla ihop lite tidningspapper och lägg under grillstartaren.
- *Tänd eld på pappret – ingen tändvätska behövs.
- *Efter 15–20 minuter är kolen glödande och hålls i grillen.

Grind

I slutet på Viktoriagatan mot söder har föreningen en grind, som normalt är låst. Öppnas och stängs med samma nyckel som används till portarna.

Grovsopor

Tyvärr så finns ingen lokal där vi kan lämna grovsopor, utan det är upp till medlemmarna att lösa sitt grovsopsproblem på egen hand. Solna/Sundbybergs återvinningscentral för grovavfall sköts av SÖRAB. De har telefon 08-505 804 00 och webbadressen är <http://www.sorab.se>. Se även “Container” och “Elektronikavfall”.

Gräsklippning

Gräsklippningen sköts på entreprenad av en av föreningens medlemmar.

Handdukstork

Se “Varmvatten”.

Hemsida

Föreningen har en egen hemsida: <https://www.brf-viktorigatan5.se>. Där finns diverse information om föreningen som kan intressera både nya och gamla medlemmar.

Hobbyrum

Se “Gemensamma utrymmen”.

Brf Viktoriagatan 5

Hyra

Begreppet hyra finns egentligen inte i en bostadsrättsförening. Man talar istället om årsavgift till föreningen, som ska täcka kostnaderna för föreningens löpande verksamhet. Se även "Årsavgift" och "Avgifter".

Information

Ibland informerar styrelsen om nyheter i föreningen via ett infoblad, som normalt utkommer omkring 4 gånger per år.

Introduktion för nya medlemmar

Föreningen försöker så fort som möjligt träffa nya medlemmar när de flyttat in, och ger dem en introduktion till föreningen och föreningens hus.

Julgran

Sätts normalt upp på gården vid lekplatsen, till första advent och tas ned 1 februari.

Kabel-TV

Vi har kabel-TV från TELE2 som köpt ComHem. Föreningen äger nätet. Medlemmarna tecknar själva avtal med TELE2 om vilket programutbud man vill abonnera på. Om man inte vill abonnera på något programutbud, har man i alla fall tillgång till ett grundutbud, såsom SVT1, SVT2, TV4 m.m. O.B.S. att alla sändningar från TELE2 är digitala och kräver en digital TV-mottagare. Se även "Bredband".

Du når dem på <https://tele2.se/tele2-hus>

Telefon 90 222

Öppettider Kundservice: Vardagar: 08.00-19.00, Helger: 09.00-15.00

Kontaktuppgifter

För utomstående som vill kontakta föreningen gäller dessa uppgifter:

Namn: Bostadsrättsföreningen Viktoriagatan 5

Adress: Viktoriagatan 5

Postadr: 169 69 Solna

e-post: styrelsen@brf-viktoriagatan5.se

Korg för matavfallspåsar

De specialkorgar som används för förvaring av påsen med matavfall innan den slängs, tillhör lägenheterna och ska lämnas kvar om man avflyttar.

Brf Viktoriagatan 5

Lokalhyresgäster

Föreningen har ett antal lokalhyresgäster som bidrar med ett positivt tillskott till föreningen. De hyr lokalen men svarar själva för städning, bortforsling av avfall m.m. De som hyr de största lokalerna betalar även sin egen elförbrukning.

Lägenhetsförteckning

Föreningen är skyldig att hålla en aktuell lägenhetsförteckning. Där noteras alla väsentliga data om lägenhet och bostadsrättshavare, samt eventuella pantsättningar. Uppgifter från förteckningen lämnas ut på begäran till kreditinstitutet och mäklare, vid försäljning eller pantsättning av bostadsrätten, om medlemmen gett tillstånd till det. Medlemmar får naturligtvis också begära ut en kopia av de egna uppgifterna. Se även "Pantsättning".

Lägenhetsnummer

Varje lägenhet har två nummer. Ett inom intervallet 1-37, som är det nummer som normalt används i alla sammanhang inom föreningen, och när bostadsrätten säljs.

Sedan finns ett 4-siffrigt nummer som gjorts upp av Lantmäteriet (se lägenhetsregister nedan), och används för bl.a. folkbokföringen av skatteverket, kommunen eller andra som arbetar med samhällsplanering. Detta nummer är bara unikt inom varje trapphus, och måste kompletteras med gatuadress för att ange rätt lägenhet. **Detta nummer ska INTE användas vid försäljning!**

Lägenhetsregister

Det finns ett lägenhetsregister, som Lantmäteriet tagit fram och som förvaltas av kommunerna. Det registret ska användas för samhällsplanering och forskning. I det registret har varje lägenhet ett 4-siffrigt nummer (se lägenhetsnummer ovan), som beskriver var i trapphuset lägenheten är belägen. Det numret finns anslaget på varje lägenhetsdörr (högst uppe på dörrbladet, på låssidan).

Mangelrum

Rummet finns i källargången på Viktoriagatan bredvid torkrummet. Innehåller en äldre stenmangel och en mindre elektrisk kallmangel. Bokas på separat bokningslista.

Matavfall

Föreningen är ansluten till Solna stads insamling av matavfall. Alla boende har fått information om vad som kan samlas in, och hur det går till. För nyinflyttade hänvisas till introduktionsträffen samt broschyr. Matavfallet samlas in i speciella påsar som finns att hämta i resp. cykelrum. Fulla påsar slängs i en av de tre sopbehållarna längst till vänster med låsbar lucka. Nyckeln till luckan är samma som till vindar, cykelrum, matkällare och nyckelskåpet i källargången. Insamlingen av matavfall är frivillig, men om flertalet lägenheter gör det, kan kostnaderna för övrig avfallshantering hållas låga.

Brf Viktoriagatan 5

Matkällare

Det hör en matkällare till varje lägenhet.

Mattpiskning

För mattpiskning finns särskilda piskställningar på gården. Vi skakar inte mattor eller annat från fönster eller balkonger.

Medlemsförteckning

Föreningen distribuerar en medlemsförteckning i samband med årsredovisningen. Se även "Årsredovisning".

Motioner

Till föreningens årliga stämma kan medlemmarna lämna in motioner (förslag) på något man vill förbättra, förändra, avveckla eller utveckla m.m. Förslagen går först igenom av föreningens styrelse som yttrar sig över förslagen och sedan låter föreningsstämman besluta vad som ska göras åt resp. förslag. Motionerna eller förslagen skall normalt lämnas in senast 1 februari, om inte styrelsen beslutat om ett senare datum.

Mäklarbild

Föreningen använder sig av Simplekos tjänst "Mäklarservice" för att förse mäklare med information om föreningen (s.k. mäklarbild), exempelvis i samband med försäljning av en lägenhet. Länken till Mäklarservice är:

<https://login-maklarservice.simpleko.se/account/login>

Namnskylt

Om namnskylten inte kommer på plats (gäller nyinflyttade) kontakta styrelsen.

Nattro

Mellan 23.00 och 06.00 är det meningen att man ska få sin nattro enligt de lokala ordningsföreskrifterna. Då ska det vara tyst i huset.

Nyckelskåpet

Det finns ett nyckelskåp placerat utanför tvättstugan. Till skåpet passar samma nyckel som medlemmarna använder för att komma in i cykelrum, matkällare, vindar samt matavfallsbehållare. I skåpet finns nycklar till tvättstugan, torkrummet, mangelrummet, föreningslokalen, bastun, dörren till sopbehållarnas skåp samt de uttag för vatten (vattenutkast) som finns på några ställen utmed fasaden.

Nyckel till Nedre hobbyrummet

Nyckel till detta utrymme kan lånas vid behov av föreningen, eller så kan man kvittera ut egen nyckel mot en depositionsavgift. Vänd er till föreningen för att kvittera ut nyckel.

Brf Viktoriagatan 5

Nycklar till motorvärmarruttag

Nycklar till motorvärmarruttag kan kvitteras ut mot en depositionsavgift. Kontakta föreningen för beställning av nyckel. För användning av eluttaget gäller särskilda regler som måste följas. Reglerna finns beskrivna i resp. bilplatskontrakt.

Obehöriga i fastigheten

Om man träffar på personer som man inte känner i eller kring fastigheten, är det inte fel att fråga vem de är och vad de har för syfte med sitt besök. Detta för att minimera risken att obehöriga personer får tillträde till fastigheten och kan utföra brott mot förening eller enskilda medlemmar. Det skulle kunna vara exempelvis inbrott i bilar, cykelrum, matkällare och vindskontor, eller andra lokaler.

Ohyra

Det kan hända att man blir drabbad av ohyra i lägenheten. Bostadsrättshavaren tar då kontakt med **Nomor AB**, <https://nomor.se>. Du kan också ringa till Nomor på 0771122 300, öppet vardagar kl 7-18, samt informerar styrelsen om det som hänt. Nomors arbete ingår som en del i vår fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa. Nomor kan kräva att få försäkringsnumret hos Trygg Hansa, kontakta styrelsen för att få det numret.

Ombyggnad

Medlemmarna svarar för underhåll av lägenheterna. Observera dock att om man avser att göra något som kan betecknas som en väsentlig förändring av lägenheten, måste styrelsen ge sitt tillstånd. Ansökan sker skriftligen till styrelsen, med en bifogad skiss på vad som är tänkt att göras. Föreningen kommer att kräva att fackmän gör vissa arbeten, exempelvis om man vill göra förändringar av de fasta VVS installationerna. Se även "Badrum".

Ordningsregler

Föreningen har särskilda ordningsregler som alla medlemmar lovat följa när de övertog den bostadsrätt man nu förfogar över. Skulle de saknas av någon anledning, finns de att hämta på föreningens hemsida, eller så pratar man med en styrelsemedlem, så ordnar vi fram ett exemplar.

Organisationsnummer

Föreningens organisationsnummer är 715200-2056.

OVK

"Obligatorisk Ventilations Kontroll", det är något som varje större fastighet måste gå igenom med jämna mellanrum. Tiden beror på vilken typ av ventilation som finns i fastigheten. I vårt fall är det av typen självdrag, och tiden mellan kontrollerna är 6 år. Efter genomförd, godkänd kontroll får vi ett dokument som sätts upp på anslagstavlan i varje port. Nästa kontroll ska ske år 2024.

Brf Viktoriagatan 5

Pantsättning av lägenhet

Pantsättning av en bostadsrätt är en fråga mellan kreditinstitut och bostadsrättshavaren. Föreningen är dock involverad, genom vår ekonomiska förvaltare som är den som registrerar och administrerar pantsättningar, genom att hålla en lägenhetsförteckning. Om bostadsrätten är pantsatt, är de också skyldiga att meddela resp. kreditgivare, om en medlem inte sköter sina betalningar av avgifterna.

Förvaltaren tar ut en pantsättningsavgift på upp till 1 % av gällande prisbasbelopp, vid pantsättning av lägenheten. Se också "Lägenhetsregister" och "Prisbasbelopp".

Parkering allmänt

Föreningen tillhandahåller (i mån av platser) parkeringsplatser för dem som så önskar och disponerar bil (krav). Hyresbeloppet som varierar, beroende på hyresform, avtalstid eller utrustning på parkeringsplatsen, beslutas av styrelsen.

O.B.S. att rätt till parkeringsplats inte följer med lägenheten, när man avflyttar från föreningen. Platsen går då automatiskt tillbaka till föreningen, som hyr ut den till den som står först i kö.

Parkering (besöks-/gästparkering)

Föreningen har en dedikerad besöks-/gästparkering. Parkeringsplatsen återfinns längst till vänster på Broddgatan, framför föreningens största uthyrningslokal. Platsen är avsedd för besökare, att parkera korttid, max 1 dag. Den är inte avsedd för medlemmar, eller andra boende i fastigheten.

Parkering utmed Viktoriagatan / Broddgatan

Det är i princip förbjudet att parkera på annan plats utmed Viktoriagatan och Broddgatan än på de förhyrda platser som finns. På Viktoriagatan beror det på att det är för trångt att komma ut från de ordinarie parkeringsplatserna om någon parkerar längs med huskroppen. På Broddgatan, beror det på att ex.vis. utryckningsfordon (ambulans, brandkår) inte kan komma fram om bilar placeras för långt in på gatan. Renhållningen och returpappershämtarna vänder sina bilar och åker hem igen om de inte med lätthet kan komma fram till sopanläggningen resp. returpapperskärnen.

Partytält

Föreningen har köpt in två partytält. Ett 3 x 3 meter och ett 3 x 6 meter. Tälten finns placerade i källargången vid Broddgatan 3. De är normalt förvarade nedpackade. Medlemmar som önskar kan vid behov låna tälten för aktiviteter i trädgården. Det finns skriftliga instruktioner hur tälten monteras. Man bör vara några stycken för att sätta upp det största tältet. Se till att tälten är torra när de packas ned igen.

Plusgiro

Vårt plusgirokonto är 35 13 41-3 Brf Viktoriagatan 5.

Brf Viktoriagatan 5

Portar

Portarna är försedda med elektriska lås som öppnar ~ kl. 06:00 och stänger ~ kl. 22:00, under den tiden fungerar också kodlåsen. Tiden 22:00-06:00 måste nyckel användas för att öppna portarna.

Portvakt

Föreningen har ingen portvakt. Det innebär att vi medlemmar tillsammans får försöka klara av det som behöver göras i föreningen.

Prisbasbelopp

Prisbasbelopp är ett belopp som används i olika sammanhang, bl.a. använder föreningen det för att räkna fram överlåtelse och pantsättningsavgifter. Det är Statistiska Centralbyrån som tar fram beloppen en gång per år. Vill man veta vilket belopp som gäller för året, sök på nätet, skatteverket har exempelvis uppgiften, eller fråga någon i styrelsen.

Påsar för matavfall

De påsar som ska användas för insamling av matavfall tillhandahålls av föreningen. När de är slut, kan medlemmarna hämta en ny bunt påsar i resp. cykelrum. O.B.S. att det är endast dessa påsar som får användas för insamling av matavfallet.

Redskap

Redskap av olika slag behövs för många olika aktiviteter inom föreningen. De förvaras på lite olika ställen beroende på typ av redskap. Hör med styrelse eller trädgårdsgrupp om du behöver något. Redskap för trädgårdsskötsel finns i lokal nr 19 i källargången på Broddgatan. Den lokalen är aldrig låst.

Reservnycklar

Om medlemmarna vill, kan föreningen förvara reservnycklar till resp. lägenhet. I samband med att man ev. lämnar nycklar till förvaring görs det upp en fullmakt för vilka som får använda nycklarna och gå in i lägenheten. Nycklarna förvaras sedan inlåsta i föreningens kassaskåp.

Returpappershantering

Returpapper kan lämnas i den returpappersbehållare som finns vid källsorteringsstationen vid Råsundavägen/Viktoriagatan. Se även "Sophantering"

SBA, Systematiskt BrandskyddsArbete

Som fastighetsägare är vi skyldiga att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete. Föreningen samarbetar med ett företag som heter Brandsäkra för att underlätta detta arbete. Genom Brandsäkra så har vi tillgång till en portal med aktuella rutiner och dokumentation för genomförande av brandskyddsronder. Ronderna genomförs av styrelsen 1 ggr/kvartal.

Brf Viktoriagatan 5

Skyddsrum

Fastigheten har två skyddsrum, ett på Viktoriagatan och ett på Broddgatan. Vi använder dessa rum som cykelrum i vanliga fall. Skulle vi behöva iordningställa dem som skyddsrum av någon anledning så har vi 2 dygn på oss att göra det. Enligt MSB så finns det plats för 54 personer i rummet på Viktoriagatan och plats för 28 personer i rummet på Broddgatan.

Snöröjning

Föreningen har avtal med ett företag om snöröjning. De kommer hit när det fallit mer än några centimeter snö. Avtalet säger att de ska röja framför portar, vår del av Viktoriagatan, trottoaren på Broddgatan samt vid sopbehållarna och de sandar vid behov. De som hyr bilplatser har röjningsplikt på sina egna platser. Snöröjning i övrigt görs av medlemmar som klarar av det – ju fler som hjälps åt desto bättre för alla. Verktyg som skyfflar m.m. finns placerade i anslutning till cykelrummen på Viktoriagatan och Broddgatan. Hinkar med sand finns utplacerade i varje port, vintertid. De fylls på vid behov från föreningens centrala sandlåda vid Viktoriagatan 5.

Observera också att snöröjning skall ske på egna balkonger, när så erfordras.

Sophantering

Sopnedkasten i trapphusen är avstängda. Istället nyttjas en sopanläggning som finns placerad längst bort på gaveln till huset på Broddgatan (mitt emot garagen). Vi har tre behållare för matavfall och fem behållare för hushållssopor. Sådant som kan källsorteras lämnas företrädesvis vid återvinningsstationen Råsundavägen / Viktoriagatan.

Sotning

Rengöring av ventilationskanaler och rökgångar för de öppna spisarna, följer ett bestämt tidschema. Se även "Ventilation", och "OVK".

Stadgar

Föreningens stadgar reglerar hur föreningen ska fungera. Vad styrelsen ska göra, vad som är medlemmarnas skyldigheter och vad som är föreningens skyldigheter, m.m. Som medlem har man tagit del av och lovat följa dessa stadgar, när man blev medlem. Skulle det finnas behov av ett exemplar av stadgarna, kan de hämtas hem från föreningens hemsida <https://www.brf-viktoriagatan5.se> under arkiv, eller be en styrelsemedlem hjälpa till att ordna fram ett exemplar.

Styrelsen

Styrelsen, som väljs på föreningsstämman, består normalt av fem ordinarie ledamöter och två suppleanter. Funktioner som finns inom styrelsen är ordförande, vice ordförande, sekreterare, kassör, ledamot. Personerna väljs till styrelsen, men inte till funktionerna, styrelsemedlemmarna kommer själva överens om vem som gör vad inom styrelsen.

Brf Viktoriagatan 5

Information om vem som gör vad brukar gå ut till medlemmarna några veckor efter föreningsstämman.

Städning av källargångar

Detta sköts på entreprenad av en städfirma. Uppdraget är att städa källargångarna och toaletterna, 1 gång per månad. Se även "Trappstädning".

Städning av parkeringsplatser

Är upp till dem som hyr platserna. Efter vintern skall platserna vara väl avstädade senast den sista april varje år.

Teknisk förvaltning

Föreningen anlitar CEMI AB som teknisk förvaltare och fastighetsskötare. Detta innebär att CEMI ansvarar för regelbunden tillsyn, skötsel och underhåll av vår fastighet för att säkerställa att allt fungerar som det ska i våra hus. Detta gäller bland annat kontroll av trapphus, dörrar, ventilation samt temperatur för vatten och värme.

CEMI är även vår kontakt för boende och teknisk rådgivning. Om ni till exempel skulle få en vattenskada är det CEMI ni kommer att ha löpande kontakt med som föreningens stöd genom ärendet.

Felanmälan kan till exempel gälla vattenskador, droppande kranar eller trasiga ballofixer, problem med värme eller ventilation, portar som inte slår igen, fel i tvättstugan eller störningar.

Felanmälan görs i första hand via CEMIs webbplats:

<https://www.cemi.se/kontakt/felanmalan/>

Du kan även kontakta Cemi på följande sätt:

- Telefon: 0774-400 990
- E-post: info@cemi.se

CEMIs felanmälan är öppen helgfria vardagar mellan kl. 07.00 och 16.00. Deras jour har öppet vardagar mellan kl. 16.00 och 07.00 samt under helger.

För akuta problem som innebär fara för liv och fastighet ska ni kontakta juren direkt på nedan nummer.

Jourtelefon: 08-18 70 00

Observera att det endast är akuta ärenden som då ska anmälas till jourfirman. För onödiga uttryckningar kan ni komma att debiteras privat.

Brf Viktoriagatan 5

TELE2

TELE2 har köpt TV och bredbandsleverantören ComHem, så nu är vi ett TELE2-hus istället för ett ComHem-hus. Se "Bredband" och "Kabel-TV".

Tomt

Föreningen äger tomten som fastigheten ligger på. Tomtgränsen i söder är staketet som utgår från grinden. I norr är det infarten till Viktoriagatan och sedan bort längs Broddgatan ungefär mitt i trottoaren. I väster är det staketet ovanför slänten mot Hagalund, och i öster är det staketet/planket vid bilplatserna mot förskolan Thor.

Torkrum

Ett torkrum med en avfuktningstork finns bredvid tvättstugan. Se föreskrifterna utanför tvättstugan hur det hela fungerar tidsmässigt i förhållande till tvättpasset. Observera speciellt tiderna när torkfläkten skall vara avstängd.

Trappstädning

Detta sköts på entreprenad av en av städfirma. Uppdraget är att städa trapphusen 2 gånger per månad. De tvättar också fönstren när vi tycker att det behövs. Se även "Städning av källargångar".

Trädgård

Vår vackra trädgård hade inte sett ut som den gör utan intresset från hängivna medlemmar. Det finns alltid plats för fler som är intresserade att fortsätta på det fina arbetet som många medlemmar utfört under åren.

Trädgårdsgrupp

Det har bildats en grupp som frivilligt arbetar med trädgårdsfrågor. Är du intresserad att vara med i den kontakta styrelsen.

TV

TV kan levereras via koaxialkabelnätet av TELE2, eller via fibernätet av en samarbetspartner till Bredband2, Sappa eller Allente. Medlemmarna beställer själva abonnemang hos någon av dessa, om man vill ha mer än det grundutbud som finns på TELE2-anslutningen. Man når dem på www.tele2.se, www.sappa.se, www.allente.se. Se även "Bredband", "Kabel-TV".

Tvättstuga

Den finns i källargången på Viktoriagatan. Boka gör man genom att placera en låscylinder i hålet som motsvarar det tvättpass man vill utnyttja. Tavlan finns placerad utanför tvättstugan. Varje lägenhet disponerar två låscylindrar. Studera gällande regler för tvättstugan, som finns anslagna på samma ställe. Man städar givetvis noga efter sig när man använt tvättstugan. Det finns ytterligare en tvättmöjlighet, i bastun. En tvättmaskin och en torktumlare finns där som kan bokas samma dag. Se också "Nyckelskåpet".

Brf Viktoriagatan 5

Utföra arbete i föreningen

Det är alltid välkommet att man själv som medlem tar egna initiativ och åtgärdar något som man tycker behöver åtgärdas. Kan vara allt från att byta en enkel glödlampa till större arbeten. Är du intresserad av att arbeta med något åt föreningen, kontakta gärna trädgårdsgrupp, eller någon i styrelsen.

Uthyrning i andra hand

Uthyrning i andra hand beviljas normalt, om bostadsrättshavaren har rimliga skäl till uthyrningen. Det kan vara studier eller arbete på annan ort, eller att man vill prova ett samboförhållande. Skriftlig ansökan lämnas till styrelsen, som godkänner uthyrningen.

Uthyrningslokaler

Föreningen har ett antal lokaler för uthyrning, som ger ett bra tillskott till kassan. För en beskrivning vilka de är, se internt komplement till årsredovisningen.

Utomhusantenn

Enligt ordningsreglerna får man inte utan styrelsens tillstånd sätta upp en utomhusantenn på fastigheten.

Varmvatten

Varmvattentemperaturen är normalt 55°C grader, men kan variera lite speciellt vid snabba väderomslag. Det kan tyckas att det är väldigt varmt, men det beror på Boverkets rekommendationer, för att undvika att legionellabakterier växer till sig i rörsystemet. Det finns ett VVC system som hela tiden cirkulerar vatten ända fram till respektive lägenhet. I de lägenheter som har vattenburen handdukstork försörjs den via detta system också. Handdukstorken är försedd med en sk. strypbricka som gör att det inte går att "stänga av" den. När man vrider på ratten ändras temperaturen bara några få grader. Konstruktionen är till för att förhindra tillväxt av legionellabakterier.

Vice värd

Det finns ingen vice värd. Om problemet inte kan ordnas via tekniska förvaltaren, kontakta någon i styrelsen.

Vindsutrymme

Till varje lägenhet hör ett vindskontor. Det är absolut förbjudet att placera föremål, möbler och liknande i de gemensamma delarna av vinden (eller i trapphusen), p.g.a. brandskyddsföreskrifterna.

Föreningen tar inget ansvar för det som placeras i vindskontoren. Det kan exempelvis vid vissa väderförhållanden läcka in vatten, som även i små mängder kan orsaka skador på känslig materiel. Täck över sådant med plast. Föreningen ersätter inga skador av den typen.

Brf Viktoriagatan 5

Ventilation

Ventilationen är av sk. självdragstyp, vilket förutsätter att inget får blockera tilluftsventilerna i fönstren samt frånluftsuttagen, i kök och badrum. Därför är det inte tillåtet att montera nya köksfläktar av annan typ än med kolfilter. I badrummen får inga frånluftsfläktar förekomma. Frånluftsventiler i kök och badrum, eller tilluftsventiler i fönstren får ej göras obrukbara eller sättas igen. Det ska vara möjligt att öppna eller stänga dessa ventiler efter behov. Kontroll av ventilationen i fastigheten, görs med jämna mellanrum. Se även "Sotning", och "OVK".

VVS installationer i lägenheter

Medlemmarna svarar själva för den utrustning som finns installerad i lägenheterna som badkar, toalett, tvättställ, diskmaskin, tvättmaskin, e.t.c. Medlemmarna svarar också för att avlopp, kranar m.m., inom resp. lägenhet är i gott skick och fungerar. Föreningen står för rensning av stamavloppen (utanför lägenheten).

Värme

Föreningen har fjärrvärme installerad i huset. Värmen är på och cirkulationspumpen går året runt, så länge utetemperaturen är under 20°C grader. Radiatorerna (värmeelementen) i varje lägenhet är försedda med termostatventiler som fullt uppskruvade slår ifrån vid 22°C grader. Det är alltså den temperatur som man kan förvänta sig i lägenheten. Skulle ett element vara helt kallt under det att andra element i lägenheten är varma, kan det bero på att ventilen "hängt" sig, det händer ibland. Kontakta styrelsen i sådana fall, om ni inte själva kan åtgärda felet.

Årsavgift

Årsavgiften är den avgift man som bostadsrättshavare betalar till föreningen för föreningens löpande verksamhet. Den motsvarar hyran i en hyresfastighet. Vi har valt att ta ut avgiften per månad. Se även "Avgifter" och "Hyra".

Årsmöte

Se "Föreningsstämma".

Årsredovisning

Den kommer ut någon vecka innan föreningsstämman varje år, och beskriver läget i föreningen året innan. Där kan man hitta föreningens verksamhetsberättelse, resultatredovisning, balansräkning samt revisorernas berättelse. I ett internt komplement finns budget för kommande år, medlemsförteckning, hyresgästförteckning för lokalerna, bilplatsförteckning m.m.

Öppna spisar

Många lägenheter har öppna spisar. Då det under åren varit en del problem, som främst yttrar sig så att det ryker in hos grannar till dem som eldar, har föreningen tagit fram ett dokument som beskriver hur man bör gå tillväga för att få ett bra resultat, när man eldar.

Brf Viktoriagatan 5

Detta dokument som har delats ut till medlemmarna, finns också att hämta på föreningens hemsida, på <https://www.brf-viktoriagatan5.se> under arkiv.

Överlåtelseavgift

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift på upp till 2,5 % av prisbasbeloppet, vid lägenhetsöverlåtelser. Överlåtelseavgiften betalas av köparen. Se också "Prisbasbelopp".

Övernattningsmöjlighet

Det finns i samband med föreningslokalen, en del som kan hyras för övernattning. I det rummet finns en bäddsoffa för två personer och en bäddfatölj för en person. Innanför rummet finns en toalett. Hur det går till att hyra lokalen samt ordningsregler för densamma finns utanför föreningslokalen (lokal 21) i källargången på Broddgatan. Se också "Föreningslokalen".

Reviderad

~~Godkänd av styrelsen~~

Tycker du att det saknas något väsentligt i denna skrift?

Meddela styrelsen genom ett mail, eller en lapp i föreningens låda Viktoriagatan 5 i entrén, eller tala med någon i styrelsen.